

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解  
佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
银信评报字[2024]第 D00003 号  
(第1册, 共1册)

银信资产评估有限公司

2024年02月29日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202400233
合同编号:	HT2024-D00001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第D00003号
报告名称:	广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	137.313.400.00元
评估报告日:	2024年02月29日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	丁晓宇 (资产评估师) 会员编号: 65030032 杜风姣 (资产评估师) 会员编号: 47200022
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月04日

## 目录

声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	5
<b>一、委托人、被评估单位概况 .....</b>	<b>5</b>
二、资产评估目的 .....	6
三、资产评估对象和评估范围的说明 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	12
五、关于资产评估基准日的说明 .....	13
六、资产评估依据 .....	13
七、资产评估方法 .....	15
八、资产评估程序实施过程和情况 .....	21
九、资产评估假设 .....	23
十、资产评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	27
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	31
附件 .....	32



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表、与评估对象相关的经营数据和财务数据及经营财务预测数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及其关联方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五、委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

七、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十、除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解  
佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

银信评报字[2024]第D00003 号

**摘要**

一、项目名称：广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值项目

二、委托人：佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司

三、资产评估报告使用人：委托人、本次评估经济行为相关当事人和法律、行政法规规定的使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、被评估单位：佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司

五、资产评估目的：了解价值

六、经济事项：广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值，需对所涉及的佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值进行分析、估算，为报告使用人提供价值参考依据。佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司就该经济事项已与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

七、资产评估对象和范围：本次资产评估的对象是佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益。评估范围是佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司申报的截止评估基准日的资产及负债，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。

八、价值类型：市场价值

九、资产评估基准日：2024年1月31日

十、资产评估方法：资产基础法、收益法

十一、资产评估结论：

在资产评估基准日2024年1月31日，佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司的账面总资产10,823.08 万元，总负债2,267.71 万元，净资产(股东全部权益)8,555.37 万元。在本报告所列假设和限定条件下，本次采用收益法评估后股东全部权益价值



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

13,731.34万元(大写：人民币壹亿叁仟柒佰叁拾壹万叁仟肆佰元整)，较账面股东全部权益价值(净资产)评估增值5,175.97万元，增值率60.50%。

## 十二、评估结论使用有效期：

本资产评估报告自评估基准日起一年内(即2024年1月31日至2025年1月30日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

## 十三、特别事项说明：

(一)执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容，具体如下：

立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的“信会师深报字[2024]第50030号”审计报告。

(二)广东德美精细化工集团股份有限公司已于2024年1月26日与瓦克化学(中国)有限公司签署《股权转让协议》，购买瓦克化学(中国)有限公司持有的德美瓦克50%的股权，上述股权收购后，广东德美精细化工集团股份有限公司将持有德美瓦克100%股权。截至评估基准日德美瓦克公司股权结构暂未发生工商变更。因本次股权收购涉及的转让价款及定价依据已确认，本次评估结果不作为股权收购交易价格的参考依据，提请报告使用人注意。

(三)德美瓦克、德美瓦克张家港分公司于2024年1月26日与瓦克化学(张家港)有限公司签订《资产转让协议》，瓦克化学(张家港)有限公司拟收购德美瓦克张家港分公司部分资产和存货(合称“拟收购资产”)，并收回原瓦克化学(张家港)有限公司租赁给德美瓦克张家港分公司的厂房及相应的基础设施。本次评估已考虑上述资产转让对被评估单位生产经营产生的影响，提请报告使用人注意。

(四)2021年12月20日德美瓦克取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的编号为GR202144008114的《高新技术企业证书》，有效期三年，有效期内德美瓦克享受15%的企业所得税优惠税率；本次评估假设德美瓦克未来年度可继续取得高新技术企业证书，并享受15%企业所得税优惠税率。

(五)根据财政部税务总局公告2023年第7号《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销，本次评估假设未来年度上述税收政策不发生变化。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济事项可能产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：yalu@yinxincpy.com

广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解  
佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

银信评报字[2023]第 D00003 号

## 正文

佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益于2024年1月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位概况

#### (一)委托人和资产评估报告使用人：

##### 1、委托人概况

委托人名称：佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司(简称“德美瓦克”)

统一社会信用代码：914406067799581233

住所：佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区居民委员会科苑二路9号

法定代表人：孙永胜

注册资本：伍佰万美元

公司类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

成立日期：2005年09月16日

营业期限：2005年09月16日至2055年09月15日

经营范围：生产经营有机硅产品、纺织及纤维抽丝用助剂、油剂、皮革化学品和水处理剂(以上项目不含危险化学品);从事有机硅产品的批发、佣金代理(拍卖除外)、进出口及其他配套业务(不设店铺，涉及配额许可证管理、专项规定管理的商





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpy.com

品按照国家有关规定办理，不得生产经营危险化学品)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## 2、资产评估报告使用人

(1) 委托人；

(2) 本次评估经济行为相关当事人。

资产评估报告仅供上述使用人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

### (二) 被评估单位：

#### 1、被评估单位概况

被评估单位与委托人为同一单位，详见委托人概况。

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司成立于2005年09月16日，由广东德美精细化工集团股份有限公司(原广东德美精细化工股份有限公司，简称：德美化工)和 Wacker-Chemie GmbH 合资设立，设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额/美元	认缴比例	实缴金额/美元	实缴金额/人民币	实缴比例
1	广东德美精细化工集团股份有限公司	2,500,000.00	50.00%	0.00	0.00	0.00
2	Wacker-Chemie GmbH	2,500,000.00	50.00%	0.00	0.00	0.00
	合计	5,000,000.00	100.00%	0.00	0.00	0.00

2005年10月31日Wacker-Chemie GmbH将其持有的50%公司股权转让给瓦克化学(中国)有限公司，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额/美元	认缴比例	实缴金额/美元	实缴金额/人民币	实缴比例
	广东德美精细化工集团股份有限公司	2,500,000.00	50.00%	2,500,000.00	20,200,104.32	50.00%
2	瓦克化学(中国)有限公司	2,500,000.00	50.00%	2,500,000.00	20,195,000.00	50.00%
	合计	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	40,395,104.32	100.00%

以上出资已经佛山市康诚会计师事务所有限公司验资，并出具“佛康会容验字(2005)第1128号”验资报告。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpy.com

截止至评估基准日，上述股东、股权持股比例情况及实缴金额无变动。

### 3、被评估单位历史财务资料

德美瓦克近三年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表E	2021年	2022年	2023年	2024年1月31日
总资产	174,145,368.15	180,907,720.98	120,425,183.14	108,230,801.7
负债	24,172,500.66	19,241,464.57	36,047,284.57	22,677,102.27
净资产	149,972,867.49	161,666,256.41	84,377,898.57	85,553,699.44

德美瓦克近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1月
<b>营业收入</b>	<b>236,019,447.53</b>	<b>171,730,840.99</b>	<b>141,424,139.99</b>	<b>14,169,176.68</b>
减：营业成本	192,281,042.12	140,073,142.97	107,445,831.59	11,147,207.15
税金及附加	893,789.87	1,068,997.43	1,167,991.82	105,416.48
销售费用	2,669,153.97	2,223,891.20	2,153,279.14	161,896.13
管理费用	7,135,053.91	8,043,745.90	7,481,979.91	832,116.08
研发费用	12,207,041.40	10,999,360.62	9,768,093.83	618,866.85
财务费用	-1,154,493.08	-625,245.10	-522,933.14	16,628.54
加：其他收益	547,762.80	622,624.67	446,810.18	56,390.22
投资收益				
公允价值变动收益				
资产减值损失	-222,991.14	-63,998.30	-767,405.80	
信用减值损失	98,194.03	23,247.46	23,760.31	
资产处置收益	-29,759.94	-223,111.68	-26,328.14	-32,267.15
<b>营业利润</b>	<b>22,381,065.09</b>	<b>10,305,710.12</b>	<b>13,606,733.39</b>	<b>1,311,168.52</b>
加：营业外收入	6,043.53	77,907.19	29,373.93	9,372.76
减：营业外支出	41,561.61	70,272.89	259,808.71	71,678.00
<b>利润总额</b>	<b>22,345,547.01</b>	<b>10,313,344.42</b>	<b>13,376,298.61</b>	<b>1,248,863.28</b>
所得税费用	868,463.90	-259,411.97	1,210,796.90	98,824.05
<b>净利润</b>	<b>21,477,083.11</b>	<b>10,572,756.39</b>	<b>12,165,501.71</b>	<b>1,150,039.23</b>

上表财务数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的审计报告，报告文号分别为“信会师深报字[2022]第4006号”、“信会师深报字[2023]第40003号”、“信会师深报字[2024]第50030号”。

2021年12月20日德美瓦克取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的编号为GR202144008114的《高新技术企业证书》，有效期三年，有效期内德美瓦克享受15%的企业所得税优惠税率。

德美瓦克执行《企业会计准则》及相关补充规定，目前适用增值税税率为13%，企业所得税15%，城市维护建设税税率7%、5%，教育费附加税率3%，地方教育费



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附加税率2%。

综上，德美瓦克执行的主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴(顺德)	7%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴(张家港)	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育税附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%

#### 4. 被评估单位公司简介

佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司成立于2005年09月16日，为瓦克化学(中国)有限公司与德美化工共同组建的合资公司，主要生产经营有机硅产品、纺织及纤维抽丝用助剂、油剂、皮革化学品和水处理剂产品等。2021年03月17日在张家港设立分公司(佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司张家港分公司，简称：德美瓦克张家港分公司)，德美瓦克凭借母公司双方的专业技术与营销网络，在中国成功确立了市场领导地位，其提供的有机硅柔软剂技术和解决方案，广泛应用于纺织品、皮革及纤维领域。

## 二、资产评估目的

广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值，需对所涉及的佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值进行分析、估算，为报告使用人提供价值参考依据。

## 三、资产评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益。

评估范围是评估范围是佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司申报的截止评估基准日的资产及负债，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	87,330,272.08



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

非流动资产	20,900,529.63
其中：固定资产	13,105,126.64
使用权资产	5,895,625.82
无形资产	1,482,974.00
递延所得税资产	416,803.17
资产合计	108,230,801.71
流动负债	20,477,465.59
非流动负债	2,199,636.68
负债合计	22,677,102.27
净资产	85,553,699.44

截止评估基准日佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司的主要资产情况如下：

(一) 固定资产-房屋建筑物：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	粤(2023)佛顺不动产权第0030608号	综合办公楼	钢筋混凝土	2009/6/30	1,550.03	4,497,988.76	1,550,706.00
2		综合办公楼3F(研发中心)	钢筋混凝土	2022/8/31		4,180,819.23	3,899,485.00
3		生产车间及仓库	框架结构	2009/6/30	1,892.49	7,338,449.63	2,522,593.00
4		变电站房	钢筋混凝土	2009/6/30	9.13	108,581.64	37,327.00
合计						16,125,839.26	8,010,111.00

(二) 固定资产-构筑物及其他辅助设施：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	混凝土道路	2009/6/30	664,896.81	228,559.00
2	绿化带	2009/6/30	53,490.14	18,388.00
3	电动大门	2009/6/30	11,215.77	3,854.00
4	安全大门	2009/6/30	18,669.16	6,419.00
5	室外路灯基础	2009/6/30	16,625.40	5,717.00
6	停车场	2009/6/30	108,351.65	37,244.00
7	预留车间空地	2009/6/30	467,466.07	160,691.00
8	外围栏杆	2009/6/30	112,175.99	38,559.00
9	室外钢楼梯	2009/6/30	185,077.63	63,620.00
10	卷帘门	2011/1/27	10,000.00	4,150.00
11	景观石	2013/1/29	34,980.00	17,666.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	建筑物名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
	合计		1,682,948.62	584,867.00

(三) 使用权资产：

金额单位：人民币元

序号	出租公司	租赁标的	起始	结束	账面价值
	瓦克化学(张家港)有限公司	仓库及附属物	2008/5/1	2028/4/30	2,068,916.40
2	瓦克化学(张家港)有限公司	厂房	2008/8/25	2028/8/24	3,826,709.42
	合计				5,895,625.82

(四) 无形资产：

1、账内无形资产-土地使用权

金额单位：人民币元

序号	权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	粤(2023)佛顺不动产权第0030608号	佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区居民委员会科苑二路9号	2007/6/30	工业	9,999.22	2,200,000.00	1,481,352.00
	合计				9,999.22	2,200,000.00	1,481,352.00

2、账内无形资产-其他

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
	AutoCAD软件	2021/5/30	3	19,469.03	1,622.00
	合计			19,469.03	1,622.00

3、可识别的表外无形资产

可识别的表外无形资产为商标、专利等。

(1) 商标：

序号	商标	商标名称	注册号	国际分类	注册公告日期
	SILYOUWET	SILYOUWET	5116924	01/化学原料	2009/05/28
2	SILYOUSOFT	SILYOUSOFT	5116923	03/日化用品	2009/06/14
3	SILYOUSOFT	SILYOUSOFT	5116922	01/化学原料	2009/05/28



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

4	SILYOU	SILYOU	5116921	03/日化用品	2009/06/14
5	SILYOU	SILYOU	5116920	02/颜料油漆	2009/05/28
6	SILYOU	SILYOU	5116919	01/化学原料	2009/05/28
7	SILYOU CARE	SILYOU CARE	5116912	03/日化用品	2009/06/14
8	SILYOU CARE	SILYOU CARE	5116911	01/化学原料	2009/05/28
9	SILYOU CONE	SILYOU CONE	5116910	01/化学原料	2009/05/28
10	SILYOU LEASE	SILYOU LEASE	5116909	01/化学原料	2009/05/28
11	SILYOU PHOB	SILYOU PHOB	5116908	01/化学原料	2009/10/28
12	SILYOU LUB	SILYOU LUB	5116907	01/化学原料	2009/10/28
13	SILYOU FOAM	SILYOU FOAM	5116906	01/化学原料	2009/10/28
14	SILYOU WET	SILYOU WET	5116905	03/日化用品	2009/06/14

(2) 专利：

序号	名称	专利类型	申请号	公告日
	一种乳液分散过程中方便刮壁的工具	实用新型	CN202320522455.4	2023/8/25
2	一种方便杯中液体回收的托架	实用新型	CN202320039078.9	2023/7/21
3	一种低黄变亲水嵌段聚醚氨基硅油及其制备方法	发明专利	CN202110904379.9	2022/8/19
4	一种高闪点季铵化聚醚嵌段硅油及制备方法	发明专利	CN202011338581.1	2022/5/31
5	一种有机硅乳液增深手感整理剂及制备方法、应用	发明专利	CN201910923252.4	2022/4/8
6	一种含季铵盐聚氨酯改性有机硅共聚物	发明专利	CN201910855402.2	2021/4/6
7	一种含季铵盐聚氨酯改性有机硅共聚物及其制备方法	发明专利	CN201711272416.9	2020/4/24
8	一种含超支化结构硅油侧链水性聚氨酯的制备方法	发明专利	CN201611259084.6	2019/3/1
9	一种封闭型异氰酸酯改性聚醚有机硅及其制备方法	发明专利	CN201310256273.8	2015/11/11
10	一种具有高退绕张力的氨纶油剂	发明专利	CN201210421473.X	2014/8/27
11	一种用于羊毛的手感整理的有机硅乳液及其制备方法和应用	发明专利	CN201010129936.6	2012/9/26
12	一种亲水性氨基聚有机硅氧烷柔软剂及其制备方法	发明专利	CN201010129907.X	2012/9/5
13	一种阳离子氨基硅油微乳液的制备方法	发明专利	CN201010249526.5	2012/7/25
14	一种多肽/硅氧烷共聚物及其制备方法	发明专利	CN201010257194.5	2012/5/9



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(五) 递延所得税资产：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值
	存货计提跌价及租赁负债产生的递延所得税	2024/1/31	416,803.16
	合计		416,803.16

(六) 其他主要实物资产：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	项数	现状、特点
存货-原材料	5,923,342.08	157项	账实相符，部分计提跌价
存货-委托加工	2,004,997.40	43项	账实相符
存货-产成品	1,971,394.11	104项	账实相符
持有待售资产	15,350,431.40	张家港分公司部分存货及设备	账实相符
固定资产-机器设备	2,246,555.00	167项	账实相符、正常使用
固定资产-车辆	46,907.00	2项	账实相符、正常使用
固定资产-电子设备	2,216,686.64	465项	账实相符、正常使用

德美瓦克目前主要办公经营场所位于佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区居民委员会科苑二路9号，系自有办公场所，已纳入评估范围。

除“十一、特别事项说明”中披露事项外，其他实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、账外资产及诉讼等事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估目的是广东德美精细化工集团股份有限公司拟了解佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司股东全部权益价值，需对此次收购所涉及的佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司的股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值进行分析、估算，按市场价值为公允价值，为市场参与者所普遍



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、关于资产评估基准日的说明

评估基准日2024年1月31日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、资产评估依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年修订，中华人民共和国主席令第15号）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第65号）；
- 6、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 7、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 8、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 9、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 10、《中华人民共和国证券法(2019修订)》（中华人民共和国主席令第三十七





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@vinoxincpy.com

号)；

11、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 16、《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号；
- 17、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 18、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 19、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号；
- 20、监管规则适用指引——评估类第1号。

(三) 产权依据

- 1、委托人暨被评估单位营业执照复印件；
- 2、股权转让协议、验资报告；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 3、车辆登记证、行驶证复印件；
- 4、设备购置合同和发票复印件；
- 5、不动产权证、无形资产证书；
- 6、其他有关产权证明。

#### (四) 取值依据

- 1、《资产评估常用数据手册》中国经济科学出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、同花顺数据库；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料、企业提供的财务报告、审计报告等相关财务资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、机械工业出版社《2023机电产品价格信息查询系统》；
- 8、被评估单位提供的资产评估盈利预测申报明细表；
- 9、委托人暨被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、资产评估方法

### 》 评估方法介绍

进行股权价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1、市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpy.com

种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

#### ＞ 评估方法的选择：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

佛山市顺德区德美瓦克有机硅有限公司主要生产有机硅产品、纺织及纤维抽丝用助剂产品。在国内证券市场同规模的同类上市公司较少，且从近期上市公司并购案例看，并购同规模的同类公司的并购案例较少，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

#### (二) 资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

##### 各项资产评估方法简介：

##### 1. 货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### 2. 应收票据、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款的评估

应收票据、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### 3. 存货的评估

被评估单位评估基准日存货为原材料、委托加工物资、产成品。

原材料大部分为评估基准日近期购置，价格变化较小，故按照核实后的账面值确认评估值，对于积压原材料，评估人员根据原材料情况、库龄等考虑其可回收价值。

被评估单位评估基准日委托加工物资均已入库，其评估方法和产成品一致。

产成品其评估值需反映的是被评估单位在该存货上实际可能获得的经济利益，因此，其评估值应根据各自可实现的销售价扣除其中不属于被评估单位在该产品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后被评估单位在实现该产品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。

### 4. 持有待售资产的评估

被评估单位评估基准日持有待售资产为张家港分公司持有的固定资产及存货，为即将销售给瓦克化学(中国)的资产，转让价款按账面净值，本次评估按实际转让价款确定评估值。

### 5. 固定资产的评估

被评估单位评估基准日固定资产为房屋建筑物、构筑物及设备类资产。

对房屋建筑物中厂房、仓库、办公楼等采用重置成本法；对构筑物中混凝土道路、停车场等采用价格指数修正方法。

对设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：评估值=重置全价×成新率。

### 6. 使用权资产的评估

评估人员通过对使用权资产相关的账务处理、合同进行查验，查看发生额及原始凭证，对账面价值构成、会计核算方法、折旧期的确定等进行了核实，确定使用权资产账面价值的真实、完整性，根据与未来收益相匹配的价值确定各项使用权资产的评估价值。

### 7. 无形资产的评估

被评估单位评估基准日无形资产为土地使用权、其他无形资产(办公软件)以及表外无形资产(包括各类专利、商标)。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本次评估对土地使用权采用市场法进行评估，市场法为在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

本次评估针对账内外购的无形资产-其他(办公软件)以测算后真实、准确的摊余价值作为评估值，而可识别的表外资产作为无形资产组选用无形资产收入提成法进行测算。

技术提成法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为无形资产技术提成法。无形资产技术提成法认为无形资产对经营活动中创造的收益或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定无形资产所创造的价值贡献率，并进而确定无形资产对收益的贡献额，再选取恰当的折现率，将经营活动中每年无形资产对收益的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。计算公式为：

$$Ps = \sum_{i=1}^n KR_i(1+r)^{-i}$$

式中：Ps---无形资产的评估值

Ri----第 i 年企业的预期销售收入

n---收益期限

K----为无形资产带来的预期收益在整个企业预期收益中的权重(或比率)

r---折现率

#### 8. 递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，结合相关资产及负债的评估结论，按核实后账面值确定评估值。

#### 9. 负债的评估

关于负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需支付的金额作为评估值。

#### (三) 收益法介绍

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即企业全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人(包括股权投资



人和债权人)的税后现金流量。

本次评估以采用企业未来若干年度内的全部现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，然后扣除付息债务的价值，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$E=B-D(I)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

ZCi：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

Ri：被评估单位未来第i年的预期收益(自由现金流量)

r：折现率

n：评估对象的未来预测期

(四)折现率主要参数选取情况

#### ①无风险报酬率 Rf

无风险收益率 (Risk-free rate of return) 是指把资金投资于一个没有任何风险的投资对象所能得到的收益率。无风险利率是计算折现率时必要的输入参数，一个国家的无风险利率，可以参考其发行的国债收益率分析确定。本次评估采用10年期中债国债收益率作为无风险收益率，经查询2024年1月31日10年期中债国债收益率为2.43% (摘自中债网国债收益率)。

#### ②Beta 值

Beta 系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpy.com

前为非上市公司，且样本上市公司每家企业的资本结构也不尽相同，一般情况下难以直接引用该系数指标值。故本次通过选定与委估企业处于同类或相似行业的3家上市公司作为样本，计算出按总市值加权的剔除杠杆原始 Beta，再按选取的样本上市公司的付息负债除以总市值指标的平均值作为计算行业平均资本结构的参照依据，重新测算杠杆 Beta，经测算，贝塔值为0.7633。

### ③市场风险溢价 ERP

市场风险溢价，是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。评估师在计算折现率时，通常需要采用市场数据进行分析，相对应的市场特指股票市场，因此，采用 Equity Risk Premium(ERP、股票市场风险溢价)表述市场风险溢价，是指在股票市场上拥有一个充分风险分散的投资组合，投资者所要求的回报率高于无风险利率的部分。

本次评估以中国证券市场的特征指数沪深300为基本指数，对 ERP 进行测算，具体测算规则如下：

1. 选取自沪深300有数据日，目前可查询的数据为2002年，作为基础起始年，测算各年沪深300的几何收益率；

2. 设置测算样本池，测算池样本数量暂定为50，不足50时，按实际样本数作为测算基础；

3. 将自2010年起的年度几何收益率划入测算样本池，有效样本数据自2010年起，原因是早期市场成熟度不足，指数波动过大，特别是2007年至2008年的股权全流通分置改革，造成股价过度波动；

4. 将测算样本池的数据算术平均，每年1231按实际收盘指数进行调整，确定当年市场几何收益率；

5. 将当年市场几何收益率减去当年的无风险报酬率，作为下一年的 ERP 参数。

其中无风险报酬率取中债数据的10年期国债收益率，

经过以上步骤测算，2024年基准日评估项目的 ERP 选定为5.96%。

### ④企业特定风险调整系数 Rc

企业特有风险调整系数为待估企业存在的特定风险，综合经营管理、行业竞争地位、公司规模、特殊因素等方面，本次德美瓦克的特有风险系数取4.00%。

### ⑤债务资本成本



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱；valuer@yinxincpy.com

---

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/706145124053010111>